

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WR | I
0,2 | 0,3
Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl
- Bauweise/Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffen in den Naturhaushalt**
 - Grünfläche (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfahrt zum Baugrundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Höhenfestpunkt
 - Planzeichen ohne Festsetzungsgehalt
 - Flurstücksgrenze
 - 68, 71 Flurstücknummer
 - Grenze des Flächennaturdenkmals „Küchensee“

B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Darstellungen der Planzeichnung (Nutzungsschablone siehe Teil A, Planzeichen Nr. 2) bestimmt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird ausgeschlossen.**
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 0,8 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Als Bezugshöhe wird eine Höhe von 35 m (nach DHHN 92) am Höhenfestpunkt (siehe Teil A) festgesetzt.**
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Stellplätze und Garagen sind entsprechend dem aus der Nutzung erwachsenden Bedarf auf den Baugrundstücken selbst zu schaffen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 Die Grundstücke sind dauerhaft einzufrieden.
5.2 Die Befestigung von Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und sonstige Nebenflächen auf den Grundstücken ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig.
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die gemäß Planzeichnung ausgewiesene Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Sie dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
7.1 **Anlegen einer Schutzhecke**
Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Schutzhecke mit folgenden Maßgaben anzulegen und dauerhaft zu erhalten:
 - zweireihige Pflanzung heimischer Sträucher mit einem Reihenabstand und Pflanzabstand in der Reihe von jeweils 1 m
 - einreihige Pflanzung von Bäumen im Abstand von 10 m in die Hecke
 - Die Artenauswahl hat gemäß der Pflanzenlisten zu erfolgen
 - Pflanzgutmindestgrößen: Sträucher 2xv. 40-60 Bäume HS 2xv. STU 10-12

7.2 Pflanzpflichten für private, nicht überbauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 9 (1) BbgBO).

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen werden folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- Mindestens 15 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 (s.u.) zu bepflanzen.
- Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume anzupflanzen. Die Gehölzauswahl hat entsprechend der Gehölzliste 1 (s.u.) zu erfolgen. Als Pflanzgutmindestgröße sind Hochstämme Stammumfang 12/14 einzusetzen.
- Zur Sicherung eines landschaftsgerechten Ortsbildes sind für die sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet nur die in den Gehölzlisten 1 und 2 genannten Arten einzusetzen.

8 Gestaltungsfestsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BbgBO)
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45° zulässig.

Pflanzenlisten/Gehölzlisten

Liste 1
Für die Bepflanzung der für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen (textliche Festsetzungen 6 und 7 sind folgende Gehölze einzusetzen:

Bäume	Acer pseudoplatanus	Sträucher	Salix cinerea
Bergahorn	Acer campestre	Grünweide	Salix aurita
Feldahorn	Alnus glutinosa	Orchree-Weide	Salix caprea
Schwarzerle	Betula pendula	Kratzbeere	Rubus caesius
Sandbirke	Fraxinus excelsior	Brombeere	Rubus fruticosus
Esche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Prunus padus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Auen-Traubenkirsche	Tilia cordata	Hundrose	Rosa canina
Winterlinde	Salix alba	Heckenrose	Rosa corymbifera
Silberweide	Sorbus aucuparia	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Eberesche	Ulmus laevis	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Flatterulme	Ulmus minor	Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Feldulme	Quercus robur	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stieleiche	Prunus avium	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Südkirsche/Vogelkirsche	Malus domestica	Feldahorn	Acer campestre
Kultur-Äpfel	Malus sylvestris	Kornelkirsche	Cornus mas
Wildapfel	Pyrus communis	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Kulturbirne	Pyrus pyraeaster	Pflanzhütchen	Eonymus europaeus
Hohebirne	Prunus domestica	Hesselnuß	Corylus avellana

Liste 2
Für die Freiflächengestaltung außerhalb der festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zulässige Gehölzarten:

Sommerleier	Buddleja davidii	Zwergmispel	Cotoneaster spec.
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronatus	Weißer Hartriegel	Cornus alba
Silberweide	Prunus mahaleb	Felsenbirne	Amelanchier spec.
Gemeiner Flieder	Syringia vulgaris	Feuerdorn	Pyraeantha spec.
Berberitze	Berberis vulgaris	Bergkiefer	Pinus mugo
Spiertstrauch	Spiraea spec.	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris

1 Rechtsgrundlage für die Satzung zum Bebauungsplan

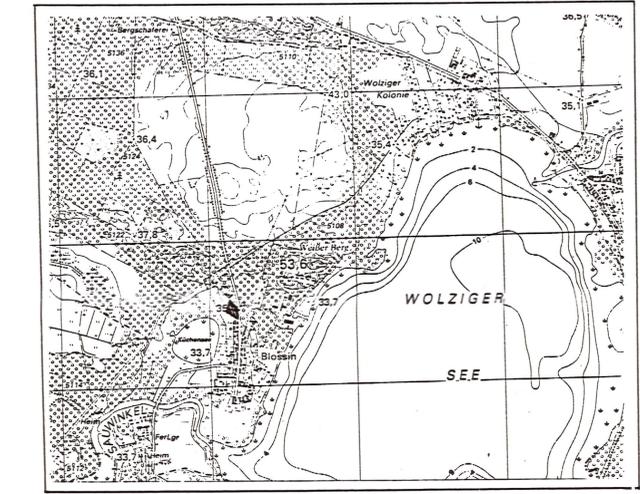
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBauG - vom 01.05.1993) (BGBl. Teil I S. 66)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg. Nr. 12 S. 126), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1997 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 923)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Teil I Nr. 13, S. 208 vom 29.06.1992) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

II Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt** aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.01.97 bis 18.01.97 erfolgt.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Zur frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde am 28.01.1997 im Rahmen der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung durchgeführt.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat am 28.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung) haben in der Zeit vom 10.02.1997 bis zum 11.03.1997 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 12.02.97 bis 12.03.97 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubauenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Bad Saarow, den 8.2.2001, öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor

- Der Bebauungsplan (Planzeichnung, einschließlich der textlichen Festsetzungen) wurde am 21.04.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.04.99 wurde der Satzungsbeschluß aufgehoben und die erneute Offenlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung) in der Zeit vom 08.04.99 bis 10.05.99, erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 08.04.99 bis 10.05.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.05.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Der Bebauungsplan (Planzeichnung, einschließlich der textlichen Festsetzungen) wurde am 15.05.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.11.99 wurde der Satzungsbeschluß aufgehoben und die erneute Offenlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung) in der Zeit vom 27.11.99 bis 28.01.01, erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 27.11.99 bis 28.01.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Der Bebauungsplan (Planzeichnung, einschließlich der textlichen Festsetzungen) wurde am 27.03.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Friedersdorf, den 26. APR. 2001, Amtsdirektor
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsverhältnisse vom 05.01.2001 Nr. 22/2001 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Friedersdorf, den 04. SEP. 2001, Amtsdirektor
- Ausfertigungsvermerk
Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Friedersdorf, den 04. SEP. 2001, Amtsdirektor
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 04.09.2001 bis 04.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Friedersdorf, den 04. SEP. 2001, Amtsdirektor



Lage des Plangebietes (Auszug aus der TK 25 Blatt 0909-21)

Bebauungsplan "Waldeck/Dorfstraße"
Gemeinde Blossin

Planverfasser: DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: Mai 2000

Kartogrundlage: amtlicher Lageplan des Vermessungsbüros Waurich